

بھتی پیرامون عنصر مادی جرم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت (بخش سوم و پایانی)

مهدی احمدی جو پیری^۱



پڑوشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان د علومو، انساني او مطالعاتو فریښی
پرتال جامع علومو انسانی

بختی پیرامون عنصر مادی جرم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت

طرق ارتکاب جعل معنوی یا مفادی موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت

همان‌طور که پیشتر ذکر شد از میان شقوق هفت‌گانه مندرج در ماده ۱۰۰ قانون ثبت تنها شق پنجم ماده مزبور از مصادیق جعل مادی به شمار می‌رود و شقوق شش‌گانه دیگر از مصادیق جعل معنوی در اسناد رسمی محسوب می‌گردند، که این شقوق عبارتند از:

اول: ثبت کردن سند مجعوله یا مزوره.

دوم: ثبت کردن سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند.

سوم: ثبت کردن سند به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند.

چهارم: تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت نماید.

پنجم: ثبت کردن اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده.

ششم: ثبت کردن سندی که به طور وضوح سندیت نداشته یا از اعتبار افتاده است.

در جعل معنوی یا مفادی، مرتکب برخلاف جعل مادی، دخل و تصرفی از قبیل

تراشیدن، الحاق وامثال آنها در نوشته یا سند به عمل نمی‌آورد، بلکه حقیقت مطلبی را

ابتداء در ذهن خود از جهت مفاد و مضمون و معنی تغییر می‌دهد و سپس آن را وارد سند

می‌کند، مثل اینکه مأمور ثبت احوال ولادت طفل یا فوت شخصی را برخلاف واقع ثبت

کند. حال چنانچه چنین عملی یعنی منقلب نمودن حقیقت در ذهن و انعکاس این حقیقت

منقلب شده در خارج به صورت آثار مادی و ظاهری بر روی اسناد رسمی صورت گیرد، می‌توان گفت فاعل، مرتکب جعل معنوی یا مفادی در اسناد رسمی گردیده است که از مصادیق بارز این نوع جعل همان موارد شش‌گانه مندرج در ماده ۱۰۰ قانون ثبت می‌باشد. به عبارت دیگر چنانچه مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و یا صاحبان دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق مرتکب هر یک از شقوق شش‌گانه ذیل گردند، به عنوان جاعل در اسناد رسمی موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت قابل تعقیب و مجازات بوده و عمل ارتكابی تحت عنوان جعل معنوی یا مفادی در اسناد رسمی به شمار می‌آید. حال به توضیح پیرامون هر یک از این شقوق می‌پردازیم:

اول: ثبت کردن سند مجعوله یا مزوره

اصولاً واژه ثبت در لغت به معنای «قراردادن، برقرار و پابرجا کردن، یادداشت کردن، نوشتن و مطالبی را در دفتر نوشتن»^۱ می‌باشد. برای تحقق جرم موضوع این بند از ماده ۱۰۰ قانون ثبت، عمل ثبت کردن حتماً باید بر روی سند صورت گیرد، و سندی نیز که در اینجا منظور نظر قانونگذار است سند رسمی است نه عادی، چرا که سندی که توسط مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی تنظیم و به ثبت می‌رسد مطابق مقررات قانونی، سند رسمی می‌باشد.

بنابراین ثبت کردن نوشته‌جات و انجام عملیات مجرمانه همچون جعل بر روی آنها از شمول مقررات ماده ۱۰۰ قانون ثبت خارج است چرا که سند با نوشته متفاوت است و بین آنها رابطه عموم و خصوص برقرار است. بدین صورت که هر سندی نوشته است ولی هر نوشته‌ای سند نمی‌باشد. با توجه به ماده ۱۰۰ قانون ثبت درمی‌یابیم که قانونگذار عمل ثبت کردن سند مجعوله یا مزوره را توسط مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و یا صاحبان دفاتر اسناد رسمی، از روی عمد، جرم جعل و تزویر در اسناد رسمی دانسته است.

البته به نظر نگارنده، در این مورد بر قانونگذار از لحاظ نگارش و تدوین قانون اشکال

وارد است چرا که جرم ارتكابی اخیر، جرم جعل و تزویر نمی‌باشد بلکه در حکم جعل و تزویر است و قانونگذار می‌بایست مرتکب چنین عملی را در حکم جاعل در اسناد رسمی به شمار می‌آورد، در حالی که می‌بینیم مرتکب را جاعل در اسناد رسمی شناخته است که بین این دو تفاوت بارز و آشکاری وجود دارد.

آقای دکتر سلیمانپور عقیده دارد که جرم موضوع ماده ۱۰۰ اخیر جعل نبوده بلکه در حکم جعل می‌باشد. نگارنده نیز معتقد به همین نظر است، چرا که جعل مادی، آن است که در ظاهر و صورت نوشته یا سند و غیره خدشه‌ای وارد می‌شود (مثل موارد مذکور در ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی). و جعل معنوی یا مفادی نیز آن است که بدون ایراد هیچ‌گونه خدشه‌ای به ظاهر سند یا نوشته و غیره حقیقت در آنها تحریف شده و مطالب متناسب به دیگران به گونه دیگری در آنها منعکس می‌شود.

حال با توجه به تعاریف مذکور درمی‌یابیم که عمل ثبت کردن سند مجعوله یا مزوره در هیچ یک از تعاریف اخیر در خصوص جعل مادی و جعل معنوی نمی‌گنجد، چرا که به عنوان مثال سردفتری که اقدام به ثبت سند مجعولی می‌نماید، نه در سند یا نوشته موجود خدشه‌ای وارد می‌کند و تغییراتی در مطالب آن ایجاد می‌نماید و نه اینکه حقیقت موجود در سند را تحریف می‌کند بلکه حقیقت تحریف شده موجود در یک سند را که به واسطه آن تحریف از اعتبار و اثر قانونی افتاده است و دیگر اثری بر آن مترتب نیست و ایجاد حقی نمی‌کند، با ثبت کردن چنین سندی خواسته به آن اثر و اعتبار قانونی ببخشد، که چون این امر به نوعی خود تحریف محسوب می‌گردد می‌توان عمل مزبور را در حکم جعل دانست. لذا برای روشن شدن مطلب، نظر آقای دکتر سلیمانپور عیناً در ذیل نقل می‌گردد:

در قانون مجازات ایران برای مرتکبان بعضی جرایم، مجازات جاعل تعیین شده است، در حالی که از لحاظ تحلیل حقوقی، جرایم مزبوره غالباً واجد عناصر لازمه جعل سند نبوده بلکه فقط قانون تحت عنوان جعل برای آنها حکم مجازات نموده و به عبارت دیگر آنها را در حکم جعل قرار داده است. از جمله آنها، جرایم مذکور در ماده ۱۰۰ قانون دفاتر اسناد رسمی است که مقرر می‌دارد: «هر یک از مستخدمین واجزاء ثبت اسناد واملاک و

صاحبان دفاتر اسناد رسمی عامداً یکی از جرمهای ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد: «... خامساً: تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم و یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیندازد...» ملاحظه می‌شود خصوصاً در بند پنجم قانون فوق مواردی که ذکر شده معدوم کردن یا کشیدن اوراق دفاتر است که ظاهراً از موارد تخریب به نظر می‌رسد و حال آنکه قانونگذار مرتکب را در حکم جاعل سند قرار داده است.

برای تحقق جرم موضوع بند اول ماده ۱۰۰ قانون ثبت در خصوص ثبت کردن سند مجعوله یا مزوره، احراز دو شرط ضروری است: اول اینکه عمل ثبت کردن حتماً باید بر روی سند و آن هم سند رسمی صورت گیرد، دوم اینکه سندی که اقدام به ثبت آن می‌شود باید سند مجعول یا مزور باشد نه اصیل. بنابراین در صورت وجود این دو شرط چنانچه مستخدم واجزاء ثبت اسناد و املاک یا صاحبان دفاتر اسناد رسمی عامداً اقدام به ثبت چنین سندی بنمایند، مطابق ماده ۱۰۰ قانون ثبت جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌گردند.

دوم: ثبت کردن سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور

داشته باشند

به طور کلی و با یک بررسی اجمالی می‌توان گفت کلیه اشخاصی که قانونگذار حضور آنها را در هنگام تنظیم و به ثبت سند معامله در دفاتر اسناد رسمی در صورت وجود شرایطی خاص، لازم و ضروری دانسته است، عبارتند از:

۱_ اصحاب معامله.

۲_ معرفین

۳_ معتمدین.

۴_ اشخاص مطلع باسواد.

۵_ نماینده دادگستری.

البته باید خاطر نشان کرد که در شرایط عادی قانونگذار تنها حضور اصحاب معامله را در هنگام تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی الزامی دانسته است و حضور بقیه اشخاص مذکور تحت شرایط خاص و ویژه‌ای چون کور و کر یا گنگ بودن و بی‌سواد بودن و یا مریض بودن یا در زندان بودن اصحاب معامله یا یکی از آنهاست که بر حسب مورد الزامی فرض گردیده است.

لذا برای آشنایی بیشتر، متن مواد قانونی که در این زمینه‌ها وضع گردیده‌اند ذیلاً بیان می‌گردد: ماده ۱۹ آیین‌نامهٔ دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷: «سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده، چنانچه دارای نماینده باشد، و انجام سایر تشریفات به تصدیق و امضای اصحاب معامله برسد و متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند و در صورتی که قبوض اقساطی هم ضمیمه سند باشد قبوض مزبور را هم بایستی در همان جلسه که اسناد و دفاتر امضاء می‌شود، امضاء کنند.» براساس ماده ۵۰ قانون ثبت: «هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد، باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.» ماده ۶۳ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «طرفین معامله و وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه‌م و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد. در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.»

بنابراین طبق ماده اخیر در اسنادی که ثبت آنها باید با حضور وکیل طرف معامله یا طرف متعهد صورت گیرد، سردفتر بدون حضور آنها سند مزبور را ثبت نماید، مرتکب جرم موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت شده است. ماده ۶۴ قانون ثبت: «در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر یا گنگ یا بی‌سواد باشند علاوه بر معرفی هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضاء آن حضور به هم رسانند مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که

طرف اعتماد آنهاست...». ماده ۶۶ قانون ثبت: «در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفیین حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد لازم است...» ماده ۱۴ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی: «سردفتران حق ندارند دفاتر را از محل کار خود به منزل اصحاب معامله ببرند، مگر آنکه محقق شود کسی که می‌خواهد معامله نماید مریض بوده که در این صورت باید تنظیم و ثبت معامله با حضور نماینده مدعی‌العموم محل و در نقاطی که دسترسی به مدعی‌العموم نباشد با حضور دو نفر از معتمدین محل به عمل آید.» عمل تنظیم و ثبت کردن سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند، توسط مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و یا سردفتران اسناد رسمی یا سردفتران ازدواج و طلاق از مصادیق بارز جعل معنوی یا مفادی در اسناد رسمی به شمار می‌رود زیرا این عمل همان تحریف و تغییر در اسامی اشخاصی است که توسط اشخاص اخیرالذکر در هنگام تنظیم و ثبت سند به عمل می‌آید.

به عنوان مثال متصدی دفتر اسناد رسمی سند معامله ملک مشاعی را که متعلق به شخص (الف) و (ب) می‌باشد در موقع تنظیم آن بدون حضور یکی از آنها سند را می‌نویسد و ثالثی به جای یکی از متعاملین (الف) یا (ب) که در دفترخانه حضور ندارند متقلبانه آن سند معامله را امضاء می‌نماید و همچنین است در مواردی که متصدی دفتر ازدواج و طلاق، عقد ازدواج یا وقوع طلاق را بدون حضور شاهد واقعی در دفترخانه به ثبت می‌رساند.

اصولاً می‌توان گفت ارتکاب چنین عملی به نوعی از مصادیق استبدال شخصی محسوب شده که خود این عمل نیز از مصادیق جعل معنوی به شمار می‌رود. استبدال، از ریشه بدل و مصدر باب استفعال بوده و مصدر باب تفعیل آن نیز کلمه تبدیل است که با توجه به این مطالب می‌توان گفت استبدال یعنی تبدیل کردن و بدل چیزی قرار گرفتن و عوض جا زدن می‌باشد و لذا منظور از استبدال شخص، تبدیل نمودن و عوضی جا زدن شخص می‌باشد، لذا می‌توان گفت استبدال شخصی وقتی است که سردفتر حضور شخص را به عنوان طرف معامله در سند ذکر می‌کند حال آنکه شخصی که در محضر او حضور

دارد غیر از آن کسی است که نامش در سند ذکر شده و شخص حاضر هویت غیر خود را غصب کرده است و یا اینکه اصولاً کسی در موقع تنظیم سند حضور ندارد بلکه سردفتر با تبانی طرف دیگر معامله حضور و اقرار شخص فرضی را در سند منعکس می‌کند.

همچنین می‌توان گفت چنانچه مسئول دفتر در مواردی که حضور مترجم رسمی برای تنظیم و ثبت سند مطابق ماده ۶۱ قانون ثبت لازم است، بدون حضور مترجم اقدام به ثبت سند بنماید مرتکب جعل در اسناد رسمی موضوع بند دوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت شده است.

سوم: ثبت کردن سند به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند

ارتکاب جرم شق مزبور از ماده ۱۰۰ قانون ثبت از سوی مستخدمین و اجزاء ثبت و صاحبان دفاتر اسناد رسمی، از دو حالت خارج نیست:

۱_ یا طرفین معامله در هنگام تنظیم و ثبت سند حضور دارند و لیکن ثبت‌کننده سند یا محرر، برخلاف گفته طرفین نام اصحاب معامله را به غیر از آنچه آنها اظهار می‌کنند در سند می‌نویسد به عنوان مثال «احمد» و «حسن» که برای تنظیم و ثبت سند قطعی غیرمنقول که بین خود معامله کرده‌اند نزد سردفتر اسناد رسمی حاضر شده ولی سردفتر مزبور در هنگام ثبت معامله و سند مزبور، به طور متقلبانه و عمداً به جای نام آنها، نام دو نفر دیگر «محمد» و «ابراهیم» را در سند ذکر نماید و یا سردفتر ازدواج در هنگام ثبت سند نکاحیه نام شخص دیگری غیر از شوهر را عمداً و به قصد تقلب در سند مزبور قید نماید.

۲_ یا اینکه طرفین معامله در هنگام تنظیم و ثبت سند حضور ندارند و ثبت‌کننده سند در هنگام ثبت سند، خود شخصاً و فی‌البداهه نام اشخاص دیگری غیر از اصحاب معامله را عمداً و به قصد تقلب و با تبانی با اشخاص مزبور در سند ثبت می‌نماید.

این شق از ماده ۱۰۰ قانون ثبت نیز مانند شق دوم که پیشتر توضیح دادیم، به عنوان استبدال شخص و از مصادیق جعل معنوی به شمار می‌رود. چرا که همان‌گونه که گفتیم استبدال شخص وقتی است که سردفتر حضور شخص را به عنوان طرف معامله در سند ذکر می‌کند و حال آنکه شخصی که در محضر او حضور دارد غیر از آن کسی است که

نامش در سند ذکر شده و شخص حاضر هویت غیر خود را غصب کرده است. یا اینکه سردفتری نام متعاملین را به شکلی غیر از آنچه که آنها اظهار می‌دارند وارد کند، که در این صورت مرتکب جعل معنوی یا مفادی در اسناد رسمی گردیده است. در اینجا لازم است مختصری در خصوص معامله و اینکه اصولاً به چه چیزی، معامله اطلاق می‌گردد توضیحاتی بدهیم:

معامله از ریشهٔ عمل و مصدر باب مفاعله است. یکی از حقوقدانان دربارهٔ معامله چنین می‌گوید: «معامله کلمه‌ای است به معنی عمل کردن متقابل که در اصطلاح حقوقی دو معنی دارد که از فقه گرفته شده است. مقررات فقهی، قسمتی مربوط به روابط بین فرد و خداست که عبادات نام دارد و دسته دیگر راجع به رابطه فرد و فرد است که جنبه اجتماعی داشته و معاملات نام دارد. معامله یک معنی اخص نیز دارد که به هر نوع رابطه حقوقی که موضوعش امور مالی باشد اطلاق می‌شود و در این معنی معامله به نکاح گفته نمی‌شود.» منظور ما از معامله در این شق از ماده ۱۰۰ قانون ثبت همان دسته از معاملات و روابط حقوقی بین افراد است که موضوعش امور مالی است لذا چنانچه افرادی که قصد انعقاد چنین معاملاتی را در اموال منقول یا غیرمنقول دارند، برای رسمیت بخشیدن به این معاملات در محضر سردفتر حاضر شوند تا سردفتر مزبور به معامله آنها رسمیت داده و آن را در سند به ثبت برساند، لیکن مطابق آنچه پیشتر گفتیم از روی تقلب و عمداً سند مزبور را به نام اشخاص دیگری که طرف معامله نیستند به ثبت برساند، مرتکب جرم شق سوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت شده و به عنوان جاعل در اسناد رسمی به مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی محکوم خواهد گردید، که این امر در مورد مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی نیز مصداق داشته و قابل اعمال است.

عمل ثبت کردن سند به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند توسط مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی و دفتریاران این دفاتر، از این جهت جعل محسوب می‌گردد که مرتکب با ثبت چنین سندی، حقیقت موجود را که همان طرف معامله نبودن اشخاصی است که سند به طور متقلبانه به نام آنان به ثبت رسیده، قلب

نموده است.

مضافاً اینکه با جلوه دادن متقلبانه امر خلاف واقع و عملیات مزورانه خواسته است تا بدین طریق با ثبت سند به نام اشخاصی که اصولاً طرف معامله نبوده‌اند و آن معامله را انجام نداده‌اند، به چنین سندی جنبه واقعیت و رسمیت داده به طوری که قانوناً این سند دارای ارزش و اعتبار و قابلیت اثر باشد.

چهارم: تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت نماید

قانونگذار برای تاریخ مندرج در سند اهمیت خاص و ویژه‌ای قائل شده است، به گونه‌ای که در ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی مقرر داشته است: «در اسناد رسمی فقط تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.» منظور از اعتبار تاریخ سند رسمی به اشخاص ثالث، فرض صحت تاریخ تنظیم سند می‌باشد که در سند قید شده است.

همان‌طور که از متن ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی در خصوص جعل و تزویر پیداست، قانونگذار یکی از مصادیق بارز جعل و تزویر را تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی آن دانسته است. «اصولاً تقدیم یا تأخیر تاریخ سند از طریق دست‌کاری کردن و تغییر تاریخ در یک نوشته یا سند صورت می‌گیرد بدون اینکه مرتکب در متن یا عبارات سند یا نوشته تغییری ایجاد نماید.»

لذا این دست‌کاری و تقدیم یا تأخیر دادن تاریخ مندرج در سند، چنانچه بعد از تنظیم سند باشد، عمل ارتكابی جعل مادی است چرا که مرتکب بعد از تنظیم سند با دست‌کاری و تغییر دادن تاریخ مندرج در سند به طور متقلبانه قلب حقیقتی نموده است که این تغییر در متن با آثار مادی خارجی همراه است. ولی چنانچه دست‌کاری و تقدیم یا تأخیر دادن تاریخ مندرج در سند، همزمان و مقارن با تنظیم سند مزبور باشد عمل ارتكابی به دلیل اینکه هیچ‌گونه اثر مادی خارجی از خود بر جای نمی‌گذارد و مرتکب حقیقت موجود را بدو در ذهن خود منقلب نموده و حقیقت دگرگون شده را در سند منعکس می‌نماید، جعل

معنوی یا مفادی محسوب می‌گردد. در همین زمینه یکی از حقوقدانان می‌گوید: «بدیهی است هرگاه تقدیم یا تأخیر تاریخ سند در وقت تنظیم سند (مثلاً توسط سردفتر در هنگام تنظیم سند رسمی و برخلاف منظور طرفین) صورت گیرد ممکن است با وجود سایر شرایط، به جای جعل مادی، جعل مفادی یا معنوی ارتکاب یابد.» همین حقوقدان در ادامه می‌افزاید: تقدیم یا تأخیر تاریخ سند در حقوق انگلستان هم به موجب بخش (g) (۱) ۹ «قانون جعل و قلب سکه» مصوب سال ۱۹۸۱ جعل محسوب می‌گردد (حتی اگر در زمان تنظیم سند تاریخ نادرست با سوءنیت بر روی آن گذاشته شود).

بنابراین چنانچه سردفتر اسناد رسمی تاریخ سند رسمی را مقدم یا مؤخر نماید یا فی‌البداهه در حین تنظیم و ثبت سند، تاریخ ثبت سند را در دفتر ثبت، مقدم یا مؤخر ذکر نماید یا چنانچه سردفتر ازدواج و طلاق، تاریخ وقوع عقد ازدواج یا وقوع طلاق را در حین تنظیم و ثبت در دفتر ثبت وقایع ازدواج و طلاق عمداً و به طور متقابله مؤخر یا مقدم قید نماید و همچنین اگر مستخدم اداره ثبت اسناد و املاک در هنگام ثبت ملک در دفتر املاک، تاریخ ثبت را عمداً مقدم یا مؤخر در دفتر املاک ثبت نماید یا دفترباری که با تبانی با یکی از طرفین معامله، تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت نماید، در همه موارد اخیرالذکر، مرتکبین مزبور در صورت احراز و اثبات عامد بودن و آگاه بودن به قضیه و اثبات قصد تقلب از سوی آنان، وفق ماده ۱۰۰ قانون ثبت جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازات مقرر برای جعل و تزویر در اسناد رسمی محکوم خواهند گردید.

پنجم: ثبت کردن اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده

ابتدا لازم است بدانیم منظور از اسناد انتقالی چیست و به چه اسنادی، اسناد انتقالی اطلاق می‌گردد؟ در پاسخ باید گفت اسناد انتقالی، اسنادی هستند که محتویات و مندرجات آنها حاکی از نقل و انتقال عین، منفعت یا حقی از شخصی به شخص دیگر می‌باشد. در این بخش از ماده ۱۰۰ قانون ثبت باید علم سردفتر محرز شود. به نظر نگارنده قید کلمه «علم» در شق مزبور تنها جنبه تأکیدی دارد، بدین معنا که اشخاص مذکور در صدر ماده

۱۰۰ قانون ثبت برای اینکه جاعل در اسناد رسمی تلقی گردیده و مشمول ماده ۱۰۰ قانون مذکور باشند، باید علاوه بر عامد بودن در ارتکاب هر یک از شقوق هفت‌گانه مندرج در ماده اخیرالذکر، عالم به موضوع نیز باشند، یعنی در ارتکاب هر یک از شقوق هفت‌گانه ماده مزبور علم و عمد را توأماً داشته باشند، فی‌المثل سردفتری که اقدام به ثبت سند مجعول نموده، در صورتی می‌توان او را جاعل در اسناد رسمی و مشمول ماده ۱۰۰ قانون ثبت دانست که علاوه بر عامد بودن در ثبت چنین سندی، عالم و آگاه به جعلی بودن سند مزبور نیز باشد، بنابراین عقلائی نیست و از منطق حقوقی به دور است که سردفتری را که جاهل بوده و نمی‌دانسته سند ارائه شده جعلی است و اقدام به ثبت چنین سندی نموده، جاعل در اسناد رسمی شناخته و مشمول ماده ۱۰۰ قانون ثبت بدانیم.

لذا نظر نگارنده بر این است که سردفتر مزبور در صورت عالم نبودن به جعلی بودن سند ارائه شده چنانچه از روی جهل یا اشتباه مرتکب ثبت چنین سندی بشود، مورد مشمول ماده ۱۰۰ قانون ثبت نبوده و به عنوان جاعل در اسناد رسمی محسوب نخواهد گردید.

شخصی که در دفترخانه حاضر شده و تقاضای ثبت سندی را دارد که به موجب آن خواستار انتقال مالی یا ملکی است که خود مالک آن نیست بلکه به طور متقلبانه و به قصد جلب منفعت، خود را به عنوان مالک و انتقال‌دهنده وانمود کرده است، مرتکب انتقال مال غیر گردیده است و برحسب مورد - که ذیلاً اشاره خواهد شد - می‌توان او را به سبب جرم کلاهبرداری و یا جعل تحت تعقیب قرار داد. در خصوص انتقال‌دهنده‌ای که خود مالک نیست باید گفت انتقال مال غیر بدون مجوز قانونی و یا انتقال گرفتن مال با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده چنانچه به وسیله اسناد عادی انجام شده باشد تحت عنوان «کلاهبرداری» مورد تعقیب قانونگذار قرار گرفته و اما به موجب ماده ۸ قانون مجازات راجع به انتقال مال غیرمصبوب فروردین ۱۳۰۸، هرگاه معاملات تقلبی فوق به وسیله اسناد رسمی صورت گرفته باشد در حکم جعل و مرتکب مستوجب مجازات جاعل در اسناد

رسمی است در حالی که واقعاً معاملات مزبوره واجد عناصر لازم جعل نبوده بلکه درست منطبق با کلاهبرداری است.

التهایه، قانونگذار به منظور صیانت حق مالکیت افراد، مرتکب اعمال فوق را به عنوان جاعل به مجازات جنایی محکوم نموده است. حال چنانچه کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک و یا سران دفاتر اسناد رسمی در حین تنظیم و ثبت سند عمداً اسناد مزبور را با علم و آگاهی به این امر که انتقال دهنده‌ای که تقاضای ثبت سند را نموده خود مالک نمی‌باشد، اقدام به ثبت چنین سندی بنماید، وفق ماده ۱۰۰ قانون ثبت جاعل در اسناد رسمی محسوب خواهند گردید. همین امر نیز در مورد معاملاتی که قیمین و سرپرستان محجورین در خارج از چهارچوب مقرر شده و قانون نسبت به اموال مولی علیه خویش انجام می‌دهند حاکم است، به عنوان مثال، قیمی که طبق حکم دادگاه و وفق مقررات قانونی برای حفظ و نگهداری از اموال شخص محجوری تعیین گردیده است، چنانچه برخلاف وظیفه امانت‌داری، و بدون رعایت غبطه مولی علیه و بدون اجازه مدعی‌العموم^۱ اقدام به فروش مال غیر منقول مولی علیه به دیگری، به نام خود و یا اقدام به انتقال مال غیرمنقول مولی علیه به خود بدون اجازه مدعی‌العموم بنماید، و برای این منظور و رسمیت بخشیدن به این معامله در دفترخانه حاضر شده و از سردفتر تقاضای ثبت سند انتقالی را به نام خود بنماید و سردفتر مزبور نیز با علم و آگاهی از غیرقانونی بودن ثبت چنین معامله‌ای و با آگاهی از عدم مالکیت انتقال دهنده، عمداً اقدام به ثبت چنین سندی بنماید قیم مزبور وفق قانون به عنوان خائن در امانت محکوم و سردفتر نیز، مطابق ماده ۱۰۰ قانون ثبت جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی محکوم خواهد گردید، زیرا مطابق قانون، ثبت چنین سندی ممنوعیت دارد، چرا که اصولاً معامله راجع به اموال محجورین به لحاظ حساسیت و اهمیتی که دارد مورد توجه خاص قانونگذار بوده و برای نافذ و معتبر بودن معاملاتی از این دست، شرایطی خاص لازم است.

۱. با توجه به تشکیلات قضایی فعلی، منظور رییس دادگستری شهرستان است.

به عنوان نمونه ماده ۱۲۴۱ قانون مدنی در این باره می‌گوید: «قیم نمی‌تواند اموال غیرمنقول مولی علیه را بفروشد و یا رهن‌گذار یا معامله‌ای کند که در نتیجه آن خود مدیون مولی علیه شود، مگر با لحاظ غبطه مولی علیه و تصویب مدعی‌العموم. در صورت اخیر شرط حتمی تصویب مدعی‌العموم ملائت قیمت می‌باشد و نیز نمی‌تواند برای مولی علیه بدون احتیاج و ضرورت قرض کند، مگر با تصویب مدعی‌العموم.»

فلذا یکی از معاملات که راجع به اموال مولی علیه نیاز به تصویب مدعی‌العموم دارد فروش مال غیرمنقول است زیرا از آنجا که اموال غیرمنقول در جامعه ما اهمیت زیادی دارد و بخش عمده ثروت اشخاص را تشکیل می‌دهد، فروش این اموال عملی خطرناک به شمار آمده و انجام دادن این عمل به وسیله قیمت موکول به اجازه مقام قضایی شده است. در همین رابطه ماده ۲۲ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مقرر داشته است: «تنظیم و ثبت معاملات که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها در دفاتر واقع می‌شود، بدون اجازه کتبی مدعی‌العموم محل ممنوع است و به اوراق قیمت‌نامه عادی در دفاتر اسناد رسمی نباید ترتیب اثر داده شود.» بنابراین با توجه به مطالب یاد شده باید گفت چنانکه هر یک از مستخدمین و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک و یا سردفتران اسناد رسمی، عمداً اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده آن به ثبت برسانند، مطابق ماده ۱۰۰ قانون ثبت به عنوان جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی محکوم خواهند گردید. البته همان‌طور که پیشتر نیز گفتیم حصول این امر و قابل مجازات دانستن این قبیل مرتکبین مشروط به این است که علم مرتکب به عدم مالکیت انتقال‌دهنده احراز و اثبات گردد.

ششم: ثبت کردن سندی که به طور وضوح سندیت نداشته یا از سندیت افتاده

است

این شق از ماده ۱۰۰ قانون ثبت را می‌توان در دو قسمت مجزا مورد بحث و بررسی

قرار داد:

۱_ ثبت کردن سندی که به طور وضوح سندیت ندارد.

۲_ ثبت کردن سندی که به طور وضوح از سندیت افتاده است.

با تدقیق در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی در تعریف سند که مقرر داشته: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.» می‌توان دریافت که منظور از «سندیت نداشتن» در بند اخیر، یعنی سندی که در مقام دعوی یا دفاع ارزش اثباتی نداشته و قابل استناد نباشد. همان‌طور که می‌دانیم برای اینکه سندی، رسمی محسوب گردد و از اعتبار خاص و ویژه‌ای نسبت به سایر نوشتجات برخوردار شود لازم است با رعایت تشریفات قانونی مربوط به این‌گونه اسناد تنظیم گردد که قسمتی از این قوانین به صورت آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی، اموری از قبیل ترتیب تنظیم اسناد و طرق احراز هویت و ترتیب ثبت سند در دفاتر ثبت و مسائلی دیگر در این آیین‌نامه مشخص گردیده است، فلذا چنانچه سندی فاقد تشریفات خاص مربوط به تنظیم اسناد رسمی باشد، نمی‌توان چنین سندی را رسمی دانست، لذا از اعتبار ویژه اسناد رسمی که از جمله آن لازم‌الاجرا بودن چنین اسنادی می‌باشد، بی‌بهره خواهد بود. در همین رابطه ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی بیان می‌دارد: «هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد عادی است.»

پس می‌توان دریافت که عدم رعایت قوانین شکلی در تنظیم اسناد رسمی از علل بی‌اعتباری این‌گونه اسناد است. بنابراین چنانچه سردفتری عمداً و با علم به اینکه سند ارائه شده، جنبه سندیت ندارد اقدام به ثبت چنین سندی بنماید مطابق ماده ۱۰۰ قانون ثبت به عنوان جاعل در اسناد رسمی محسوب می‌گردد، مضافاً اینکه همین امر در مورد مستخدمین و کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی نیز جاری است.

به عنوان مثال شخصی سند قطعی غیرمنقولی را که امضاء فروشنده در آن نیست، به

سردفتر ارائه می‌دهد و از سردفتر تقاضای ثبت این سند و رسمیت بخشیدن به این معامله را خواستار می‌شود، حال چنانچه سردفتر مزبور عمداً و با علم به اینکه سند ارائه شده فاقد امضاء فروشنده می‌باشد و از این حیث سندیت ندارد، اقدام به ثبت سند مزبور بنماید، وفق ماده ۱۰۰ قانون ثبت جاعل در اسناد رسمی به شمار می‌رود، مضافاً اینکه همین حکم در مورد مسئول دفتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک که عمداً و با علم به اینکه سند مالکیت ارائه شده فاقد تشریفات قانونی برای تنظیم سند بوده فلذا سند مالکیت مزبور جنبه سندیت نداشته، لیکن اقدام به ثبت این سند در دفتر املاک اداره ثبت اسناد و املاک بنماید، نیز جاری است.

بنا به قولی، منظور از «از سندیت افتادن» این است که سندی در اصل دارای سندیت و ارزش اثباتی باشد ولی به مرور زمان سندیت و ارزش اثباتی خود را از دست داده باشد. بنابراین تفاوت بند دوم با بند اول شق هفتم ماده ۱۰۰ قانون ثبت ارزش اثباتی نبوده است در حالی که طبق بند دوم، سند ارائه شده از ابتداء و بدو دارای ارزش اثباتی و سندیت بوده است و لیکن به واسطه اعمالی که بعداً بر روی آن صورت گرفته، آن را از سندیت و ارزش اثباتی انداخته است.

فلذا چنانچه سند ارائه شده به سردفتر یا مستخدم اداره ثبت اسناد و املاک به واسطه عملیاتی که بر روی آن صورت گرفته از سندیت افتاده باشد و سردفتر یا مستخدم مزبور عمداً و با علم به اینکه سند ارائه شده دیگر ارزش سند را نداشته و به عبارت دیگر از سندیت افتاده است، اقدام به ثبت چنین سندی بنماید، مطابق شق هفتم از ماده ۱۰۰ قانون ثبت جاعل در اسناد رسمی محسوب خواهد گردید.

به عنوان مثال شخصی در دفتر اسناد رسمی حاضر شده و وکالت فروش ملک خود را به دیگری واگذار می‌نماید، متعاقباً بعد از مدتی در دفترخانه مزبور حاضر شده و وکیل خود را عزل می‌نماید و دفترخانه از طریق اجرای ثبت اختاریه عزل را به وکیل ابلاغ می‌نماید و وکیل نیز از این امر آگاهی می‌یابد ولی وکیل مزبور با در دست داشتن بنچاق وکالت نامه خود که واضحاً از سندیت افتاده است به همان دفترخانه مراجعه کرده و ملک مورد

وکالت را به ثالثی می‌فروشد، و دفترخانه نیز اقدام به تنظیم سند قطعی غیرمنقول می‌نماید، با توجه به مراتب اخیرالذکر می‌توان گفت سردفتر مزبور که عمداً و با علم به اینکه سند وکالت‌نامه اخیر، دیگر ارزش اثباتی نداشته و از سندیت افتاده است، اقدام به ثبت چنین سندی نموده، مطابق شق هفتم ماده ۱۰۰ قانون ثبت به عنوان جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی محکوم خواهد گردید.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی